

# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 專案小組會議議程

召集人：邱委員英浩

時間：108.5.9 星期四 下午 14 時 00 分

地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一) 遠東資源開發板橋區仁愛段 904 地號等 3 筆土地商辦及集合住宅  
新建工程。

(二) 益琦建設蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程。

(三) 潤泰創新國際三重區五谷王段 136 地號等 15 筆土地集合住宅新  
建工程。

(四) 凱越建設三重區富貴段 291 等 4 筆地號新建工程。

三、臨時動議

四、散會

規定期限  
應重新提


文到起30

委員  
公所  
新  
都  
建

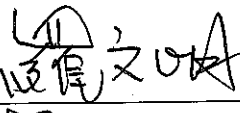


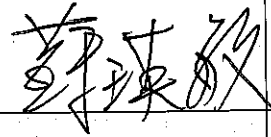
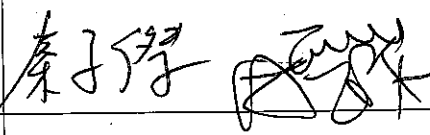
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

、時間：中華民國 108 年 5 月 9 日(星期四) 下午 14 時 00 分

、地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室 1137 會議室

、主持人：邱委員英浩 

、出(列)席單位/人員：

出席委員		委員	簽名處	委員	簽名處
	羅委員文明			邱委員文傑	
	董委員娟鳴			洪委員迪光	
	蘇委員瑛敏				
列席單位人員		單位	職稱	簽名處	
	本府交通局				
	本府工務局				
	本府城鄉發展局				

列  
席  
單  
位  
人  
員

單 位	職 稱	簽 名 處
遠東資源開發股份有限 公司		張子長
三門聯合建築師事務所		陳世堯
益琦建設股份有限公司		蔣昆子
林秀芬建築師事務所		林秀芬
潤泰創新國際股份有限 公司		→ 國榮
李安憲建築師事務所		李安憲
凱越建設股份有限公司		林燕男
陳彥儒建築師事務所		陳彥儒

遠東資源開發板橋區仁愛段 904 地號等 3 筆土地商辦  
及集合住宅新建工程

案號

第一案

- 一、申請位置：板橋區仁愛段 904 地號等 3 筆土地。  
二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三  
三、申請單位：遠東資源開發股份有限公司 負責人：徐旭東  
四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)  
五、設計概要：

(一) 設計內容：

地上 26、30、38、43 層地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土構造。  
共 1184 戶。

(二) 建築基地面積：32,233 平方公尺。

設計建築面積：12,564.08 平方公尺。

設計建蔽率：39.09% ≤ 50%。

(三) 總樓地板面積：230,259.24 平方公尺。

設計容積面積：126,921.83 平方公尺。

設計容積率：393.764% (含獎勵容積) ≤ 395.305%

(四) 容積移轉獎勵面積：10,687.32 平方公尺(11.0522%)。

開發規模獎勵面積：19,339.8 平方公尺(20%)。

(五) 新建建築各層用途如下

地下二至四層：停車空間、機房。

地下一層：防空避難室兼停車空間。

地上一至二層：商場、機房、餐廳。

地上三至四層：辦公室。

地上五至十二層：集合住宅。

地上十三層：機房、空中花園。

地上十四層：集合住宅、空中花園。

地上十五至二十五層：集合住宅。

地上二十六層：集合住宅、機房、空中花園。

地上二十七層：集合住宅、機房。

地上二十八至四十三層：集合住宅。

屋突一至三層：機房、水箱。

(六) 停車空間：

應設汽車 1,184 輛，實設 1,501 輛(自設 317 輛)

應設機車 1,184 輛，實設 1,256 輛(自設 72 輛)；

應設自行車 296 輛，實設 395 輛(自設 99 輛)。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢

討)(第二階段)案」第 17 點申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於 107 年 11 月 21 日函送都市設計審議報告書府，並錄案提送 107 年 12 月 13 日專案小組討論，決議如下  
本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜  
報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1、本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第 1 類建築物，規劃 1,184 戶(商辦住宅)，設置汽車停車位 2,501 席(法 1,184)，機車停車位 1,256 席(法 1,184)，已提送交評門檻，請依規定提送交評至本局審查。

(2) 本案留設 YouBike 空間，其尺寸應為 4 公尺\*40 公尺或 6 公尺\*40 公尺，請標示尺寸並確認其設置空間是否足夠。另基地引進人逾 6 千人，請評估基地設置 YouBike 數量是否足敷使用。

(3) 本案前於環評時，提出交通改善策略「開設接駁車」，惟未見報告書內說明，請補充基地內接駁車位置與接駁車計畫內容。

(4) 建議於基地規劃留設自行車道。

(5) 另基地 2 處出入口距離僅約 150 公尺，請結合進離場交通量指說明四川路段儲車空間是否足夠。

(6) 請說明基地 2 處出入口動線交織點如何處理？另基地內地面指向線(雙向)與行車動線不同(單向)，請修正或說明。

(7) 基地計程車排班區應整併為一處，以提高使用率。

2、請說明本案交評進度與環評修正情形。

3、本案申請容積移轉(11.0522%、10,687.32 平方公尺)，提出留設不請獎勵之開放空間(3,071.5 平方公尺)及捐贈 Ubike 作為容積移轉境友善方案，請增加開放空間之開放性及可及性，並配合周邊鄰現況整體考量沿四川路退縮 10 公尺以上之開放空間，東側及南側退縮 7 公尺以上開放空間串連整體規劃設計，南側開放空間請加與鄰地之串聯。

4、請補充約定專用部分與友鄰設施車位配置位置及管理維護方式，並於規約載明。

5、請補充開放空間使用動線規劃。

6、請加強報告書開放空間及各樓層景觀規劃之細部設計。

7、請補充說明結構系統規劃，並先行提送結構外審。

8、本案申請裝飾板超過 2 公尺範圍放寬，此部分未授權都市設計審議委員會決議事項，請依建管規定辦理。

9、本案住宅區做大型商場使用，請依都市計畫法新北市施行細則第 15 條規定至本府建築主管機關審查。

10、請補充說明本案法令適用日期。

11、人行空間：

(1) 請運用剖面圖及景觀配置圖標示開放空間、沿街、人行步道、

道之相對高程(含室內外)及絕對高程，以利開放空間順接。

- (2)請標示各向人行空間範圍寬度且人行空間寬度應達 2.5 公尺以上為原則。
- (3)請於剖面圖檢討覆土寬深度、人行空間尺寸以及植栽樹穴設置形式。
- (4)考量開放空間之可及性，建議沿街綠帶與設施可合併施作，並考量整合設置街道家具、車輛出入口警示燈整體規劃設置。
- (5)考量夜間行人安全，沿街人行空間請增設高燈照明。

#### 12、停車空間：

- (1)本案自設 317 輛車位，請說明本案停車需求。
- (2)請補充說明車道出入口規劃，本案機車大於 100 輛，車道出入口應小於 8 公尺設置並留設 6 公尺以上緩衝空間且緩衝空間不得與人行空間重複，請於圖面明確標示。
- (3)車道出入口應考量人行通行之安全妥適規劃，考量人行安全性，請增加車道出入口與人行道順接之面積，車道出入口之鋪面其色系須與人行空間之鋪面形式整體設計且順平無高差。
- (4)請專章說明住宅空間、商業空間、環評承諾車位以及其個別之汽車、機車、自行車停車空間與垂直動線關係並說明使用區域如何獨立分離。

#### 13、請補充說明自行車位位置及動線。

14、本案規劃 3 處裝卸位，請說明規劃之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用之合理性。

15、本案 15 層作住宅及機房使用，請依建管規定檢討。

16、請說明本案招牌廣告規劃方式，並依招牌廣告及樹立廣告管理辦法及都市設計審議原則檢討。

17、本案作住商大樓使用請補充立面設計須考量使用分區及使用用途合理規劃。

18、本案低樓層作商業空間、管委會空間及其他共同使用，請依都市設計審議原則規定，出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。

19、本案於各層規劃多處挑空，建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點之規定。

20、本案建築物量體請檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。

21、請補充本案地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計。

22、請說明本案地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

23、景觀配置：



- (十)特安梯排煙室請依規定檢討設置。
- (十一)步行距離請檢討。
- (十二)部分圖面比例過小無法辨識，請修正(平、立、剖面)。
- (十三)陽台外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾
- (十四)性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。
- (十五)屋脊裝飾物及裝飾柱請依手冊規定檢討，倘經都審同意，本局無意見。
- (十六)上屋突二層未設有轉梯及排煙室請釐清。
- (十七)請標示避雷針設備位置。
- (十八)規約約定專用部分填寫不全，其他都審承諾事項也應納入規約說明、未附共專有圖說。
- (十九)請依技規檢討特種建築物部分。

二、本府交通局意見(書面):

- (一)本案交評審查意見本局已於 108 年 3 月 26 日新北交規字第 1080526849 號函請開發單位修正，請儘速修正送本局續審。
- (二)本案接駁車系統規劃路線，請再確認其路線營運可行性。
- (三)請補充基地臨路側(四川路)之道路幾何配置。另請確認基地南側出入口與公車站(豫章工商)距離。倘南側出入口與公車站公車干擾過多，建議提供相關改善措施。
- (四)基地內道路於行人穿越道線前應設置停止線，另請增設減速設(減速墊除外)或警告標誌，以維行人通行安全。

本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因基地規模已達提送大會門檻，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、公共開放空間系統配置事項:

- (一)有關開放空間部分請套繪周邊現有建築物，說明開放空間關係。
- (二)經查建築線基地有部分現有通路(信義路一巷)，請加大圖說標示目前規畫方案中現有通路之處理方式。
- (三)基地東南側(住宅區與工業區之區界處)請補充建築套繪圖，說明周邊建築執照與法定空地關係，確認有無裡地問題。
- (四)目前計畫道路設有公有人行道請加大剖面說明，界面請順平處理。

二、容積移轉友善方案部分: 本案申請容積移轉(11.0522%、10,687.32 平方公尺)，提出留設不申請獎勵之開放空間(3,472 平方公尺)及捐贈 Ubike40 台作為容積移轉環境友善方案，惟相關之友善方案範圍內應扣除法定退縮面積，加強與周邊開放空間的連結，並提請討論後於大會確認。

三、交通運輸系統配置事項:

- (一)本案設置兩處車道破口，因考量該建築量體使用機能不同，且汽機車位數已達 1,184 輛，小組委員原則同意設置兩處破口，並提



大會確認。

(二)請補充標示檢討本案設置之裝卸車位位置。

(三)請補充說明本案自行車位進出方式，如以車道進出須設置1:10坡道。

四、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一)建築物量體請套繪至基地現況，說明與周邊建築物天際線關係

(二)請補充說明本案辦公室各戶或各單元面積有無超過150平方公尺，並依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計及管理要點檢討」。

(三)三樓管委會空間與辦公室部分請實體區隔，並請集中設置減少商混用情形。

(四)有關裝飾板部分非都市設計審議放寬之範疇，請依建管規定檢討

(五)造形外牆材料請以輕質非結構性材料施作。

五、景觀計畫：

(一)綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍，綠化困難部分請依土管列舉項目扣除

(二)請請加大比例尺檢討屋頂、露台綠化之剖面圖，檢討覆土深度足夠。

(三)請加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者(四川路一段部分)，應設計雙大型本土常綠喬木。

(四)為加強基地透水保水效果，車道旁景觀水池請取消設置。另生水池請保留規劃，並於圖說標示其範圍。

六、報告書部分：

(一)報告書相關圖、面積計算表等內容請適度加大比例，以利閱讀

(二)提案單請詳實填寫建築開發內容。

(三)相關退縮距離請標示，請依照土地使用分區管制要點、簡易都更大型商場之審查規範檢討。

(四)請依都市計畫新北市施行細則檢討46條，並補附相關資料。

(五)請補充說明地下層周邊汽車停車空間、豫章工商教職員停車空間，是否為相關審查之要求，並依主管機關規定辦理。

七、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

八、相關單位意見請酌參。

案由  
10  
係  
公  
及  
管  
少  
住  
食  
計  
面  
積  
除  
。  
度  
尺  
規  
。  
雙  
排  
。  
生  
態  
。  
閱  
。  
明  
都  
更  
。  
空  
。  
市  
設  
計  
事  
項

益琦建設蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地集合住宅  
新建工程

案號

第二案

- 一、申請位置：蘆洲區九芎段 697 地號 7 筆土地。
- 二、設計單位：林秀芬建築師事務所 建築師：林秀芬。
- 三、申請單位：益琦建設股份有限公司 負責人：周元琪。
- 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)
- 五、設計概要：
- (一)設計內容：地上 20 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 210 戶。
- (二)建築基地面積：4,329.75 平方公尺。  
設計建築面積：1,138.41 平方公尺。  
設計建蔽率：26.29% ≤ 50%。
- (三)總樓地板面積：29,490.03 平方公尺。  
設計容積面積：14,705.72 平方公尺。  
設計容積率：339.64% ≤ 339.71% (含獎勵容積)  
339.64% ≤ 200%(200%\*(1+29.85%+40%))  
(允建上限)
- (四)都更獎勵面積：2,585.22 平方公尺(29.85%)  
容積移轉：3,463.8 平方公尺(40%)
- (五)新建建築各層用途如下：  
地下一層至四層：停車空間、防空避難室。  
地上一層：入口大廳。  
地上二至二十層：集合住宅。  
屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。
- (六)停車空間：應設汽車 210 輛，實設 233 輛(自設 223 輛)；  
應設機車 210 輛，實設 210 輛(自設 0 輛)；  
應設自行車 53 輛，實設 53 輛。
- (七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「變更蘆洲都市計畫細部計畫(第二階段)書土地使用分區管制要點」第十八點申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一)本案設計單位於 107 年 5 月 1 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 7 月 20 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。
- 1、本案申請容積移轉 40%(3463.8 平方公尺)，提供容積移轉友善方案為基地西北側廣場式開放空間，惟目前友善方案仍不足，請提出其他友善方案或調降容移申請量，併同下列意見修正：
- (1)開放空間應具有開放性，不得設置圍牆及門。
- (2)考量基地東北、西南之串連性，請於廣場東南側留設供公眾通行之步
- 15

- 道。
- 2、本案申請屋脊裝飾物審議，請補上標示屋頂層之立面圖，並續提小組審議。
  - 3、請設計單位說明本案是否設置圍牆，如有，請於報告書增加「圍牆、綠籬及欄杆」章節檢討高度及透空率，且景觀剖面圖請配合修正。
  - 4、考量日後人行步道植栽之延續性，沿街喬木植栽槽請以 1.5 公尺淨寬規劃。
  - 5、公寓大廈管理規約應載明開放空間面積、公共開放空間管理維護基金運用、屋脊裝飾物維護管理事項，另請補上露臺之產權所屬。
  - 6、公共開放空間管理維護基金計算錯誤，請修正。
  - 7、裝飾柱是否涉及放寬請釐清，如無涉及，請逕依建管規定檢討無須納入報告書中。
  - 8、為減少刺眼及炫光，於人行空間及開放空間請取消投射燈設置並以高燈照明代替。
  - 9、建築物外觀材質顏色對比強烈，建議再作調整。
  - 10、法規檢討：
    - (1)請依法令適用日檢討「都市計畫法新北市施行細則」版本。
    - (2)本案申請都市更新綠建築獎勵，惟於都市設計審議報告書於法規檢討時申請土管綠建築獎勵，請申請人釐清。
    - (3)「新北市都市設計審議原則」版本日期、第 4 點第 5 款第 3 目之目次及第 7 點第 3 款附表錯誤，請修正。
  - 11、景觀計畫：
    - (1)景觀剖面圖請補上鄰地之高程。
    - (2)綠覆率計算錯誤，請詳列綠覆面積計算式及以實設空地重新檢討。依「新北市都市設計審議原則」規定，樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，惟喬木植栽表未符合，請修正並補上綠覆面積欄。人行步道喬木考量基地周遭環境建議改為輕質具遮蔭性之樹種。
  - 12、報告書內容：
    - (1)建築線指示圖圖面模糊，請更換。
    - (2)設計圖說比例請放大，以利審查。
    - (3)無障礙空間請依建管相關規定確實檢討。
    - (4)設計圖面因裝飾柱設計而不同，請檢附各層平面圖，以利審視。
    - (5)1F 大廳依建管規定逃生開門方向應朝外，請修正。
    - (6)請於景觀配置圖上確實標示鄰棟間隔，以利審查。
  - 13、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項應以專章載明授權依據及放寬內容。
    - (二)本案設計單位於 108 年 4 月 2 日函送都審報告書到府
- 八、以上提請 108 年 5 月 9 日專案小組審查。

相關  
單位  
意見

議

- 一、本  
(一)按  
巷  
至  
平  
評
- (二)按  
車  
二、本  
院  
範  
本  
照  
圖  
表  
一、公  
(一)  
不  
(二)  
生  
(三)  
二、容  
提  
尺  
上  
三、交  
(一)  
(二)  
(三)  
四、建  
(一)  
(二)  
五、  
(一)  
(二)  
(三)

一、本府交通局意見(書面):

- (一)按本局前次意見第3點，本局原係建議車道出入口調整至光華街175巷轉彎處之可行性，惟本次修正後車道出入口僅汽車車道出入口調整至光華街175巷轉彎處，機車車道出入口設置與和平路121巷11弄平行，汽、機車車入與光華街175巷車流容易產生交織衝突，仍請再評估調整機車出入口位置，以維護交通安全。
- (二)按本局前次意見第5點，未見本案停車場出入口位置與鄰近基地停車場出入口位置及周邊道路設施之關係，仍請補充說明。

二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經查報告書第2-21頁，有關前院退縮備註第7-6頁，無標註前院退縮位置及前院深度，請修正退縮範圍圖面資料。

本案屬都市更新案，先就下列意見提供參考，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。

一、公共開放空間系統配置事項:

- (一)為加強和平路及光華路人行動線之串連，請調整沿街綠籬間距並合理布設人行道範圍。
- (二)目前機車車道與人行道平行設置，為減少人車動線交織情形，請加強安全之區劃。
- (三)機車車道目前部分位於法定退縮人行空間及鄰棟間隔上，請調整移設，並確保留設達1.5公尺以上之空間。

二、容積移轉友善方案部分:本案申請容積移轉40%(3,463.8平方公尺)，提供容積移轉友善方案為提供基地西北側開放空間546.24平方公尺，請加強和平路及光華路動線串聯效果，並留設寬度達2.5公尺以上之人行道；至容積移轉量請依上述意見修正後續提小組討論。

三、交通運輸系統配置事項:

- (一)請分別檢討設置垃圾車暫停及裝卸用車位。
- (二)請補充說明本案自行車位進出方式，如以車道進出須設置1:10坡道。
- (三)請補充說明廢巷改道納入都市更新範圍之審查內容，確保有足夠的通行空間。

四、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:

- (一)請標示檢討女兒牆高度，如有涉及申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則。
- (二)請依規定檢討建築物與周邊量體天際線關係。

五、景觀計畫:

- (一)喬木附土部分應避免以土丘方式規劃，請以順平方式檢討各處喬木覆土深度皆達150公分。
- (二)請補附屋頂、露台綠化之剖面圖，檢討覆土深度足夠。另請以剖面說明與女兒牆關係，確保使用安全。
- (三)請檢討透水面積應大於法定空地面積80%，並以剖面標示覆土深度。

達 60 公分以上。

六、報告書內容：

(一)土地使用分區管制要點、都市計畫法施行細則、都市設計審議原則等內容請詳實檢討內容(如土管第 8 條之車位數、第 18 條提送都審門檻檢討有誤)。

(二)請於相關圖說標示開放空間告示牌位置。

(三)請再加強排水設施之相關圖說

七、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。

八、申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

九、相關單位意見請酌參。

潤泰創新國際三重區五谷王段 136 地號等 15 筆土地集合住宅新建工程

案號

第三案

一、申請位置：新北市三重區五谷王段 136 地號等，共 15 筆土地。

二、設計單位：李安憲建築師事務所 建築師：李安憲

三、申請單位：潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳

四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)

商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)

五、設計概要：

(一) 設計內容：地上 26 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 341 戶。

(二) 建築基地面積：9,353.51 平方公尺。

設計建築面積：2,675.10 平方公尺。

設計建蔽率：28.60% ≤ 51.60%。

(三) 總樓地板面積：61,233.27 平方公尺。

設計容積面積：35,187.18 平方公尺。

設計容積率：376.19% ≤ 376.19%

(四) 開放空間獎勵：2,146.05 平方公尺(9.07%)。

公共服務空間獎勵：550.57 平方公尺(2.33%)。

大規模獎勵：3546.77 平方公尺(15%)。

綠建築獎勵：709.35 平方公尺(3%)。

容積移轉：4,589.30 平方公尺(19.41%)。

(五) 新建建築各層用途如下：

地下一至三層：停車空間、防空避難室兼停車空間。

地上一層：店鋪、飲食店、入口門廳、公共服務空間。

地上二層：店鋪、門梯廳。

地上三至二十六層：集合住宅。

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。

(六) 停車空間：應設汽車 349 輛，實設 355 輛，自設 6 輛。

應設機車 361 輛，實設 361 輛。

應設自行車 91 輛，實設 91 輛。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫案(第一階段)書」附表三：擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第十五點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於 105 年 12 月 15 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 12 月 30 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意

見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本府交通局(書面意見)：

(1) P2-06-13 本案停車場出入口鄰近路口轉彎處，為避免轉彎視角影響行車安全，建議將停車場出入口依本局 9 月份交評建議調整至正對路口，另請標示停車場出入口之寬度並縮小至符合規定尺寸。

(2) 本案容移、容獎面積達 11,821.54 平方公尺，為友善當地環境降低人口引入對交通所造成之衝擊，請研議捐贈 YouBike 場站與設備。

2. 本案申請容積移轉(17.61%，4164.11 平方公尺)，友善方案為認養鄰地公園，惟基地外認養不列為友善方案，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請重新提出環境友善方案。

3. 本案基地包含住宅區及商業區，其法定建蔽率、法定容積率及開挖率請確實依比例計算，其涉及容積獎勵之面積亦請按比例計算。

4. 有關都市計畫法新北市施行細則第 17 條，於商業區作住宅使用容積上限檢討部分，請專章說明並分區塊上色以利檢核。

5. 請專章說明本案配置與鄰地街廓、環境(包含清傳高商之人行交通動線、公園及跨堤天橋部分)之關係與串聯性與整體性，並應與五谷王段 200 地號等 7 筆土地案整體考量。

6. 商業空間部分：

(1) 供作商業使用之樓層不得作管委會空間使用，請調整。

(2) 商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。

7. 申請設置天橋獎勵部分：

(1) 請補附本案設置天橋涉及各主管機關之同意函文，並說明本案天橋設計形式。

(2) 請依據都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定辦理，並檢附專章檢討：

a. 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。

b. 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施

調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。

8. 高層緩衝空間請依相關規定檢討，設置於主要出入口與建築線之間，並建議設置鄰近於車道出入口處。

9. 開放空間獎勵部分：

- (1) 開放空間獎勵範圍請套疊景觀配置以利檢核。
- (2) 考量本案廣場式開放空間多設置大面積綠帶，可及性及公共性不足，且於C棟臨疏洪西路側地面層並無商業性，請重新配置廣場式開放空間，增加可停留空間、增加座椅等街道傢俱或取消部分獎勵範圍；並應清楚區分公私有範圍之界線。
- (3) 廣場式開放空間獎勵應與沿街步道式開放空間整體規劃，並應加強疏洪西路及清傳路兩側之連通性；另建議將開放空間設置於基地南側並一併考量跨堤天橋設置位置。
- (4) 廣場式開放空間獎勵任一邊淨寬應在6公尺以上，請釐清。
- (5) 請設置開放空間標示牌，將開放空間範圍、管理維護事項載明於住戶規約以及銷售契約中。
- (6) 請依都市計畫法新北市施行細則第48條第1項第3款規定及104年3月19日發布之新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討，並補附專章。

10. 公共開放空間部分：

- (1) 為塑造整體街廓環境，請提出全區街廓法定退縮部分(如退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則，並應整體考量未來基地西側建地開發形式。
- (2) 請於臨路側配置2.5公尺植栽穴及留設2.5公尺淨寬人行通道，後再配置1.5公尺植栽穴，依新北市都市設計審議原則規定設置雙排喬木、覆層植栽。
- (3) 為塑造優良行人通行及緩衝空間，請設置街角廣場及展開式順平坡道並增加綠化、喬木、街道家具及照明，作為行人停等紅綠燈時遮蔭使用。
- (4) 請補充說明各空間介面(包含建築物內部與開放空間、人行道及馬路)交接之無障礙設計形式，高低差請以坡道順平連接且應與鄰地順平處理，並於平面圖上清楚標示高程及動線。
- (5) 倘本案鄰接現有人行道應整併規劃並於平面圖及剖面圖上清楚標示。
- (6) 為避免後續維護管理界線不明，請以設計手法清楚標示公有人行道與法定退縮介面，現有人行道鋪磚型式規定請參考「新北市轄內人行道磚鋪面材質及尺寸標準型式」設置。



11. 依新北市都市設計審議原則規定，建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上鄰棟間隔，應淨空設計不得有建築物及構造物。

12. 本案設置約 3 公尺花架部分請確實依相關規定檢討。

13. 本案申請屋脊裝飾物及裝飾柱部分應提請委員及工務局共同審議，倘工務局未表示意見，則請依相關規定檢討；另屋脊裝飾物高度請設置於 6 公尺以下。

14. 考量本案為河岸第一排，建議調整工作陽台設置位置，並應調整建築物設計語彙、加強燈光配置及天際線。

15. 如本案有現地保留植栽部分，請專章說明並補附照片、規格及相關圖面。

16. 環境保護設施事項：

(1) 地面層綠化二分之一應以實設空地計算請重新計算，並請詳列不可綠化範圍。

(2) 為減少刺眼及炫光，請勿設置投射燈、地燈及草叢燈；另夜間模擬圖凌晨 12 時之後僅留地面層光源，其圖面應包含人行道部分。

17. 請檢討地面層進排風塔之剖面及尺寸，檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係，並應美化。

18. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 106 年 11 月 3 日函送都審報告書到府，並錄案掛請 106 年 11 月 29 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本府交通局(書面意見)：

(1) 本案規劃設置公共自行車租賃站，留設面積扣除植栽後淨留設面積應符合 4\*40m 或 6\*20m 之面積並捐贈相關設施設備(20 柱 40 台車輛)，相關圖說請於報告書中明確標示，並應併交評送府審查。

(2) 建議基地內僅設置一處，另一處以捐贈等值(約 200 萬) YouBike 車輛替代。

(3) 進出跨提天橋之人行及自行車動線請標示，並再檢討配合留設天橋設置空間之動線，調整植栽及自行車位讓動線順暢串連並不減其整路段之寬度。

(4) 基地商業使用車位請以不同顏色標示，並確保其供顧客使用，避免停車外溢。

2. 跨堤天橋出入口周邊環境需配合調整設計並補充相關圖說。

3. 基地西南側開放空間應考量人行穿越之安全性並預防機車進入。

4. 基地排水請增加入滲式陰井與筏基串聯系統之安排。

5. 圍牆設置位置與建築配置之關係請再考量其協調性。

6. 報告書內容：

(1) 請確實依會議決議逐條檢附修正前後對照圖，以利釐清修正情形。

(2) 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責，申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

7. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案東側臨疏洪西路市府刻規劃設置跨堤天橋，因涉及地面層沿街之設計需待市府跨堤天橋圖面確認一併修改報告書圖面，故依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定提送專案小組報告本案辦理進度，設計單位於107年1月31日函送都審報告書到府，經106年4月19日專案小組審議決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議：跨堤天橋出入口周邊環境需配合調整設計並補充相關圖說，其餘請依106年11月29日專案小組會議紀錄決議修正報告書。

(四) 本案設計單位於107年7月10日函送都審報告書到府，提請107年7月24日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

2. 本府交通局(書面意見)：停車場車道出入口旁植栽請再調整位置，以維持車輛視距通透。餘無意見。

3. 本案申請容積移轉20.54%(4,857.24m<sup>2</sup>)，基地南側退縮7.1公尺(面積為270.03m<sup>2</sup>)及於退縮範圍設置YouBike作為容積移轉環境友善方案，請依下列意見修正後，原則同意。

(1) 基地南側退縮範圍(含鄰棟間隔及YouBike留設尺寸)應達7.5公尺。

(2) YouBike留設尺寸請依交通局規定辦理。

4. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，高度請修改為6公尺，原則同意。

5. 本案申請放寬裝飾柱，原則同意。

6. 本案東側請考量跨堤天橋人潮動線，調整節點之植栽配置。

7. P5-09a圍牆高度標示錯誤，請修正。

8. 開放空間獎勵章節請參考報告書範本製作面積表格，以利審查。

9. 公寓大廈管理規約應載明各項開放空間面積(含法定退縮、沿街式開放空間、廣場式開放空間及作為容積移轉友善方案之開放空間)。

10. P7-06-3 公共開放空間管理維護基金計算錯誤，且圖面與說明不符，請修正。

11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

12. 相關單位意見請酌參。

(五) 本案因達大會規模，故前次小組決議應續提大會討論，設計單位於107年10月30日函送都審報告書到府，提請107年11月21日本市107年度第12次大會討論，決議如下：本案就決議三、四授權專案小組審議確認，其餘依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理審議及核備。

1. 本市府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：查本案尚未與市府簽訂綠建築協議書，請申請人盡速與市府申請。

2. 本市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：本案前經本府107年10月18日新北府城開字第1071981312號函通過送出基地現地勘查，經書面重新試算結果，送出基地可移轉之容積為4,589.30平方公尺，申請移入容積為4,589.30平方公尺，其中申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限。

3. 本市府工務局(書面意見)：

(1) 車道出入口與道路鄰接處請依建築技術規則設置汽車迴轉半徑倒圓角。

(2) 請依建築技術規則第4條之1設置防水閘門。

(3) 請補充檢討防空避難室區劃。

(4) 無障礙車位設置應靠近無障礙出入口或無障礙升降機，且勿跨越車道。

(5) 出入口門請朝避難方向開啟。

(6) 裝飾柱請依業務工作手冊5-01檢討立面長度。

(7) 格柵請依業務工作手冊檢討透空率。

(8) 請補充檢討建築技術規則第12章高層建築。

(9) 請補充檢討建築面積及各層樓地板面積檢討示意圖。

4. 本市府交通局(書面意見)：報告書(P.2-10-2)中敘明本案無障礙汽車位設置4席，惟於平面圖中繪設共3席汽車位，仍請再檢視修正。

5. 本市府工務局：

(1) 封面裝飾板放寬部分，非屬建管構造名稱，並請釐清放寬依據。

沿街  
開放

說明

及都  
責。

單位

月 21

三、四

計單

審議

市府

107

基地現

為

其中

互迴轉

幾，且

案無障

仍請再

清放寬

- (2) 部分店鋪面積未達 150 平方公尺，未符「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定。
6. 本案申請屋脊裝飾物及裝飾柱放寬部分，依 107 年 7 月 24 日專案小組決議，原則同意。
7. 本次申請樓層高度放寬部分，請設計單位考量水岸建築景觀，補充說明放寬必要及合理性，授權專案小組確認。
8. 有關開放空間獎勵額度及容移友善方案，原則尊重小組意見。惟廣場式開放空間及沿街步道式開放空間動線景觀規畫部分，再依下列委員意見修正：
- (1) 請套繪本市景觀橋工程之人行動線，考量實際使用行為，調整景觀橋通道與廣場開放空間界面設計。
- (2) 考量基地友善空間串聯水岸及公園活動，南側 C 棟建物地上層量體請向北側調整至少 1 跨距以上，並加寬南側友善連通步道以雙排喬木規畫，且移設 YouBike 至適當位置，以提供舒適串聯動線。
- (3) 疏洪西路及清傳路沿街開放空間綠帶及人行道請以簡單之線性規劃，以利提供優質人行及休憩空間，並與鄰地開放空間串接。
- (4) 考量開放空間使用性及避免眩光，請取消炭地燈改設景觀高燈。
9. 報告書 C 棟公共服務空間應由公共空間或公共出入口進處，且獨立區隔設置，並不得自高層緩衝空間直接出入。
- (六) 本案申請人於 107 年 12 月 21 日函請復議本市 107 年度第 12 次大會決議內容(107 年 11 月 30 日新北府城設字第 1072310554 號函會議紀錄)，有關容移友善方案涉及南側 C 棟建物調整部分，提請 108 年 1 月 21 日本市 108 年度第 1 次大會報告更正，更正前次決議地 4 點第 1 項第 2 款內容如下：「考量基地友善空間串聯水岸及公園活動，南側 C 棟建物地上層量體請向北側調整，並加寬南側友善連通步道以雙排喬木規畫，且移設 YouBike 至適當位置，以提供舒適串聯動線。」。
- (七) 本案後續應依 108 年 1 月 29 日新北府城設字第 1080159512 號函會議紀錄更正內容續提小組審議，惟因本案已逾續審展延期限，故本案設計單位於 108 年 1 月 24 日函請提送專案小組進度報告，於 108 年 2 月 14 日專案小組會議，決議如下：本次係屬案件進度報告，未涉及實質內容審議，本案應依 108 年 1 月 29 日新北府城設字第 1080159512 號函會議紀錄更正內容修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，依規定時間續提專案小組審議。
1. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前經新北市政府 107 年 10 月 18 日新北府城開字第 1071981312 號函確認書面要件、

	<p>可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為4,589.30平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(9,457.89平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p> <p>2. 本府交通局(書面)：旨案係為開發單位補流程，亦無提送報告書，待後續提送報告書審查。</p> <p>(八) 本案設計單位於108年4月2日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年5月9日專案小組審查。</p>	五、 六、
相關單位意見	<p>一、 本府工務局(書面意見)：</p> <p>(一) 無障礙汽車停車位通路仍有跨車道，請修正。</p> <p>(二) 裝飾柱尺寸仍請依工作手冊檢討，結構柱及裝飾柱應計入長度檢討，並請列於算式。</p> <p>(三) 陽台格柵是否依工作手冊檢討開口，請釐清。</p> <p>(四) 面積檢討圖請依實標示尺寸。</p> <p>(五) 1~4項係屬前次意見未修正部分，仍請詳實修正及詳實標示頁數。</p> <p>二、 本府交通局(書面意見)：本案本次開發單位取消於基地內留設YouBike租賃站，改為捐贈YouBike車輛(約200萬)部分，本局無意見。</p> <p>三、 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於107年10月18日新北府城開字第1071981312號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，經書面試算結果，送出基地可移轉之容積為4,589.30平方公尺，申請移入容積為4,589.30平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(9,457.89平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p>	七、 八、
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、 屋脊裝飾物審議依建管檢討1/3透空遮牆錯誤，請修正。</p> <p>二、 A、B棟之公共服務空間進出口請依新北市都市設計審議原則檢討獨立區隔並應納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>三、 水岸建築依新北市都市設計審議原則檢討建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分筆應小於70%檢討錯誤，請修正。</p> <p>四、 環境保護設施配至事項：</p> <p>(一) 基地保水及透水請依新北市都市設計審議原則檢討將地面水匯集入筏基中，並請明確標示排水放向及保水設施位置及剖面。</p> <p>(二) 垃圾車暫停車位請依新北市都市設計審議原則檢討於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。</p>	

五、景觀植栽計畫請依新北市都市設計審議原則檢討覆土深度，喬木應大於1.5公尺、灌木應大於0.6公尺；另花葉蔓長春花屬灌木植物，故請以灌木檢討。

六、報告書部分：

(一) 目錄項目內容請依最新範本編製。

(二) 報告書內請依範本編製於左上方補附標示檢討名稱，以利審閱。

(三) 於本市107新北市都市設計審議第12次大會會議修正對照表中友善方案回應為退縮留設8.8公尺綠蔭人行廣場空間，與圖面尺寸標示說明不符合，請修正。

(四) 消防核備圖說請更新。

(五) 請補附A、B棟污物處理設備空間圖說。

(六) 景觀剖面圖說A、C向重複請修正，並請補附車道後方景觀及景觀水池廣場式開放空間之多向剖面圖。

(七) 無障礙系統請補附剖面圖說明C棟圍牆與無障礙動線之關係，並請檢討坡度。

(八) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。

(九) P5-12之索引圖示請套繪色彩。

(十) P2-12-5文字筆誤，「彩」應修正為「採」。

(十一) 花葉蔓長春花植栽示意圖錯誤，請修正。

(十二) 依新北市都市設計審議原則檢討之公寓大廈管理規約說明內容，請將「□」刪除。

(十三) 請完整套繪全區街廓圖。

(十四) 請依基地大小於明顯處增設至少一處之開放空間告示牌。

七、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

八、相關單位意見請酌參。

凱越建設三重區富貴段 291 地號等 4 筆土地集合住宅大樓新建工程

案號

第四案

- 一、申請位置：三重區富貴段 291 地號等 4 筆土地。
- 二、設計單位：陳彥儒建築師事務所 建築師：陳彥儒
- 三、申請單位：凱越建設股份有限公司 負責人：林鴻森
- 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)
- 五、設計概要：
- (一) 設計內容：地上 12 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 46 戶。
- (二) 建築基地面積：1,155.22 平方公尺。
- 設計建築面積：390.35 平方公尺。
- 設計建蔽率：33.79% ≤ 50%。
- (三) 總樓地板面積：6,152.3 平方公尺。
- 設計容積面積：2,864.91 平方公尺。
- 設計容積率：248% ≤ 248%
- (四) 容積移轉面積：554.51 平方公尺(24%)。
- (五) 新建建築各層用途如下：
- 地下一至四層：停車空間、防空避難室。
- 地上一層：店鋪、大廳。
- 地上二至十二層：集合住宅。
- 屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、水箱
- (六) 停車空間：應設汽車 46 輛，實設 46 輛。
- 應設機車 46 輛，實設 48 輛，自設 2 輛。
- 應設自行車 12 輛，實設 12 輛。
- (七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」土地使用分區管制要點附表二第 10 點申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於 107 年 10 月 25 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 11 月 8 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及都審原則水岸建築面寬放寬部分，經作業單位確認後，先提大會討論。

1. 本府交通局(書面意見)：

(1) 本案為第 1 類建築物，規劃 43 戶(住、店)、設置汽車停車位 43 席、機車停車位 43 席，自行車停車位 11 席，未達提送交評門檻。

(2) 請說明基地鄰集賢路側開放空間內為何設置 1 席機車停

車位？

- (3) 另基地停車場車道出入口位置位於彎道且緊臨鄰地停車場出入口，基地車輛進出與鄰地停車場交織，且視距不佳，建議調整停車場出入口位置與研提安全措施。
- (4) 請檢討基地停車場出入口前植栽是否影響車輛進出視距，倘影響，請調整植栽位置。
- (5) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。

2. 本府工務局(書面意見)：

- (1) 立面格柵請依業務工作手冊檢討透空。
- (2) 步行距離及重覆步行距離請逐戶檢討。
- (3) 陽臺請依內政部函釋設置欄杆。
- (4) 無障礙車位設置建議勿跨越車道。
- (5) 屋脊裝飾物請補充大樣圖說。
- (6) 裝飾柱請依業務工作手冊 5-01 檢討立面長度。
- (7) 空間名稱請詳實標示及各層面積計算示意圖與計算式請檢附。
- (8) 請補充檢討防空避難室區劃。
- (9) 請依建築技術規則檢討第 4 條之 1 規定設置防水閘門。
- (10) 車道出入口與道路鄰接處請依建築技術規則設置汽車迴轉半徑倒圓角，另車道出入口喬木建議移位，以維護行車安全。
- (11) 本案屋頂綠化是否影響女兒牆高度，請補附剖面圖說明。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：

- (1) 申請人未檢附建照掛件之相關文件，請申請人補充。
- (2) 報告書第 4-1 頁面積計算表有關法定容積率檢討一節，容積率上限 248% 數字從何計算而來，請申請人釐清修正。

4. 本案申請容積移轉(24%，554.51 平方公尺)，申請容移評點項目為兩鄰路留設 1.5 公尺以上，未達 4 公尺沿街步道式開放空間，請依以下意見修正。

- (1) 留設開放空間內構造物請淨空設計。
- (2) 開放空間人行通行範圍請以硬鋪面留設。
- (3) 請依本區審議重點原則標示捐贈公設保留地土地位置圖。

5. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證(案件基本資料請補列)，且高度以不超過 6 公尺為原則並專章檢討。考量都市景觀，請調整部分造型銳角、垂直單片板設計，減緩視覺衝突，續提小組確認。



6. 本案提請裝飾柱放寬審查，請補標示放寬位置(含側立面 11、12 樓)，續提小組確認。
7. 人行空間或步道系統動線配置事項：
  - (1) 全街廓配置圖請補標示開放空間綠帶及人行道尺寸、道路及設計高程、行道樹樹種。
  - (2) 無障礙設施計畫請補標示廁所及高程、坡度檢討。
8. 交通運輸系統配置事項：
  - (1) 動線計畫緩衝空間筆誤，並請補標示車道破口尺寸及自行車動線。
  - (2) 自行車停車位不得設置於地界退縮 1.5 公尺範圍。
  - (3) 垃圾車暫停車位請依都審原則不得計入法定車位計算。
  - (4) 車道動線請標示軌跡，釐清是否與落柱衝突。
9. 建物量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
  - (1) 本案屬水岸第 1 街廓案件，請依都審原則檢討水岸建築規定，申請人會上提請放寬，請綜整相關說明資料，續提大會討論。
  - (2) 空調配置圖請補檢討地面層店鋪設置位置，並依本區審議重點原則檢討陽台設置空調機、洗衣機及曬衣空間並調整圖面比例；另請依都審原則補標示冷媒管位置。
  - (3) 請補充說明外觀材料及色彩計畫；立面圖、透視圖與建築圖不符，請更正。
  - (4) 夜間照明請依範本時段模擬，深夜時段請取消屋脊框架照明。
  - (5) 廣告招牌計畫請依都審原則補附詳圖並標示材料及色系。
10. 景觀計畫：
  - (1) 地面層景觀剖面圖請補標示開挖區覆土深度，不足部分不得計入綠化及透水面積檢討。
  - (2) 集賢路及富貴街沿街開放空間考量人行安全，請增設景觀高燈並與鄰地套接整體設計。
  - (3) 請依都審原則於車道配合人行鋪面設置車道磚。
  - (4) 街道傢俱數量請補標示。
  - (5) 沿街綠帶空間請自鄰地退縮留設 1.5 公尺硬鋪面空間，富貴街開放空間與東側鄰地實牆銜接範圍綠帶請取消，以利未來開放空間串接與延續。
  - (6) 請依都審原則水岸建築補檢討垂直綠化設計。
11. 排水計畫圖請依都審原則補充標示匯流至筏基儲流。
12. 管理維護計畫：
  - (1) 開放空間管理維護計畫簽印不全，並補繪開放空間告示牌詳圖及標示位置。
  - (2) 請依都審原則製作公寓大廈規約，並納入裝飾柱、露臺、

開放空間管理維護事項。

13. 報告書部分：

- (1) 封面請依新版更新，目錄編排筆誤請更正；申請書表建築師未簽名，提案單及面積表多處筆誤請更正；請補附件照掛號文件。
- (2) 法規檢討不全、筆誤及建築師未簽印，請更正；土管附圖請檢附。
- (3) 現況測量圖請依本區審議重點原則清楚標示動線高程關係；道路陰影檢討圖、建築面積計算圖筆誤，請更正；鄰地關係圖請依範本套繪景觀彩圖。

14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

15. 相關單位意見請酌參。

- (二) 本案經設計單位於 107 年 12 月 11 日提送報告書到府，提請 107 年 12 月 21 日本市 107 年度第 13 次大會討論，決議內容如下：本案申請放寬都市設計審議原則水岸建築面寬須小於機地平均寬度 70% 規定部分，考量本案基地位於街廓巷道內側，且同街廓其他建築基地多已於本原則規定實施前開發完成，故同意本案酌予放寬，並請人依下列意見調整及補充說明後，續提專案小組確認。
1. 本府交通局(書面意見)：本案停車場出入口位於彎道且緊臨臨地停車場出入口，機地車輛進出與臨地停車場交織，且視距不佳，建議調整停車場出入口與研提安全措施。
  2. 開放空間應就全街廓整體考量留設，串連南北人行動線及鄰地開放空間。
  3. 請增植喬木防止沉降風害對行人之影響。
  4. 週邊風廊分析請納入北側富貴接對側街廓整體考量。

(三) 本案設計單位於 108 年 4 月 10 日函送都市設計審議報告書到府。八、以上提請 108 年 5 月 9 日專案小組審查。

相關  
單位  
意見

一、本府交通局(書面意見)：

- (一) 本案基地停車場車道出入口位置調整部分，本局無意見，惟請再確認相關圖面是否已一併更新(如 A-7、A-11、3-2)。
- (二) 另基地臨富貴街側有一路邊停車格位，與基地停車場車道出入口衝突，後續請洽本局(停車營運科，辦公室位於三重捷運臺北橋站)辦理塗銷等相關事宜。

二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

查本案適用「擬定三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案土地使用分區管制要點」有關建蔽率之規定(建蔽率為 40%)，另建築法令適用日期暫以最新檢討，先予敘明。復查都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定：「各土地使用分區之法定

三

告書  
議決  
一、

二、

三、

四、

五、

六、

七、

八、

築照圖

鄰

貼及證負

107

下：本  
寬度  
其他建  
放  
確認。  
緊臨臨  
見距不  
及鄰地

書到府

，惟請

道出入  
建運臺北

拆遷戶安  
規定(建  
明。復查  
之法定開

挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」，爰旨案開挖率須依土管規定不得超過50%(40%+10%)，請申請人修正報告書有關開挖率檢討之文字。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府108年3月8日新北府城開字第1080368510號函核准容積移轉，得移入接受基地本市三重區富貴段291、292、312、313地號等4筆土地之容積為554.51平方公尺，(已達接受基地基準容積24%：接受基地連接道路寬度35公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件4%+接受基地外部環境改善項目0%)未達接受基地基準容積40%之上限(924.17平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

- 一、請依土管規定檢討本地區面臨15公尺以上(含15公尺)道路之基地，需自道路境界線起向內退縮4公尺以上，其面臨道路起2公尺之退縮部份應設置機車停車位。
- 二、公共開放空間系統配置事項：
  - (一) 鄰棟間隔兩側退縮請依北市都市設計審議原則檢討退縮範圍淨寬設置，圍牆請刪除。
  - (二) 依107年12月21日大會決議說明開放空間應就全街廓整體考量留設，串連南北人行動線及鄰地開放空間，請考量人行穿越動線及基地內自行車動線配合綠帶合理設置，通行之開口處請具開放性。
- 三、屋脊裝飾物未符合規定，請以新北市都市設計審議原則檢討高度以不超過6公尺為原則，並請依前次小組決議說明考量都市景觀，請調整造型銳角、垂直單片版設計，減緩式決衝突，橫梁並配合裝飾柱設置1.2公尺為限。
- 四、本案提請討論裝飾柱放寬審查，原則同意，並請補標示立面放寬位置。
- 五、人行道無障礙設施請補標示坡度檢討。
- 六、基地保水及透水請依新北市都市設計審議原則檢討將地面水匯集入筏基中，並請明確標示排水放向及保水設施位置及剖面。
- 七、植栽計畫表請依新北市都市設計審議原則檢討覆土深度，並請於景觀剖面圖說補標示覆土深度之尺寸(BB-1"景觀庭園圍牆處)。
- 八、報告書部分：

- (一) 目錄文字筆誤修正(提案單重複書寫)。
  - (二) 因本案尚未掛建造執照，故法令適用日期請依初次檢送報告書之日期說明檢討。
  - (三) 修正對照表格格式請依範本編製。
  - (四) 第1次專案小組相關單位交通局意見「請說明基地鄰集賢路側開放間內未核設置1席機車停車位？」之回應錯誤請修正。
  - (五) 於報告書B-9頁修正情形說明錯誤，小組會議決議無說明取消該側開放空間內設置機車停車位，請勿自行修改決議內容。
  - (六) 建築物照明計畫時段錯誤，請修正。
  - (七) 車道出入口截角請以公有人行道檢討於1.5公尺。
  - (八) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側，並請補附剖面圖說索引圖示。
  - (九) 消防局核備文件圖面請更新。
  - (十) 景觀BB-4"剖面圖說說明筆誤，請修正(報告書P6-7)。
  - (十一) 請完整繪全區街廓圖，現況照片請勿遮蓋全區街圖說以利審閱。
  - (十二) 請補標示與鄰地連接關係、現有人行道及車道之高程。
  - (十三) 請說明橫向剖面圖說，位於地上一層基地兩側地界線之圖示。
  - (十四) 請於各平面圖說標示地下室開挖範圍，並於各圖說補附比例尺、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請相關圖說請依比例確實呈現，以利審閱。
  - (十五) 基地內之街道傢俱請考量景觀植物生長空間及透水關係，補附細部剖面圖說及文字詳細說明合理設置規劃。
  - (十六) 告示牌請移至他處設置並明顯處。
- 九、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 十、相關單位意見請酌參。

受文

發文日期  
發文字號  
速別  
密等及  
附件

開會

開會

開會

主持

聯絡

出席者  
列席者

副本：

備註